

# INFORMA

07 DE NOVEMBRO DE 2023

## LEI 14.711: INOVAÇÕES EM OPERAÇÕES DE CRÉDITO E GARANTIAS

A Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023 (“**Lei 14.711**”), popularmente conhecida como Marco Legal das Garantias, estabeleceu significativas alterações legislativas que buscam **(i)** reduzir o custo de crédito no Brasil, **(ii)** expandir a base de crédito, **(iii)** estimular o crédito imobiliário; e **(iv)** aprimorar as regras para recuperação do crédito e execução das garantias, fortalecendo o ambiente de negócios.

Destacamos abaixo as principais alterações e inovações trazidas.

# GARANTIAS

## I ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DA PROPRIEDADE SUPERVENIENTE E EXTENSÃO DE GARANTIAS IMOBILIÁRIAS

### ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DA PROPRIEDADE SUPERVENIENTE

A norma passou a prever a alienação fiduciária de propriedade superveniente em garantia (alienação fiduciária de “segundo grau”), permitindo que um bem imóvel seja dado em garantia em mais de uma transação.



#### REGISTRO E EFICÁCIA

Alienação fiduciária posterior será suscetível de registro no registro de imóveis desde a data de sua celebração, tornando-se eficaz a partir do cancelamento da propriedade fiduciária anteriormente constituída.



#### PRIORIDADE

As alienações fiduciárias anteriores terão prioridade em relação às posteriores na ordem de excussão da garantia. Caso o imóvel seja executado pelo credor da alienação fiduciária anterior e vendido a terceiros, os credores das alienações fiduciárias supervenientes sub-rogam-se no preço obtido com a venda, cancelando-se os registros das respectivas alienações fiduciárias.



#### SUJEIÇÃO À LEI DE FALÊNCIAS

Todos os credores fiduciários, mesmo aqueles decorrentes da alienação fiduciária da propriedade superveniente, são beneficiados pelo quanto disposto no artigo 49, § 3º, da Lei de Falências (Lei nº 11.101/2005), que trata da não sujeição do crédito garantido por alienação fiduciária ao processo de recuperação judicial. Na prática, eventual sujeição do crédito ou de parte dele dependerá do valor do bem objeto da garantia e do produto apurado em eventual excussão da garantia. Vale destacar o entendimento do STJ no sentido que, não sendo o valor do bem suficiente para extinguir a obrigação, o saldo não poderá ser exigido fora da recuperação judicial do devedor.



#### CROSS-ACCELERATION

O inadimplemento de quaisquer das obrigações garantidas pela propriedade fiduciária faculta ao credor fiduciário declarar vencidas as demais obrigações de que for titular garantidas pelo mesmo imóvel.

### EXTENSÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E TRANSFERÊNCIA DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO

Com a mudança na lei, que dispõe sobre a constituição de gravames e ônus sobre ativos financeiros e valores mobiliários objeto de registro ou de depósito centralizado, passa a ser expressamente permitida a extensão da alienação fiduciária de coisa imóvel no âmbito do Sistema Financeiro Nacional e nas operações com Empresas Simples de Crédito. Dessa forma, o devedor de uma operação de crédito garantida por alienação fiduciária de bem imóvel poderá alienar fiduciariamente o mesmo bem imóvel em garantia de novas dívidas que venha a contrair, observado:



#### REQUISITOS

(a) a nova dívida deve ser contratada com o mesmo credor da alienação fiduciária original e (b) inexistência obrigação contratada com credor diverso garantida pelo mesmo imóvel.



## CESSÃO

As operações de crédito garantidas pela mesma alienação fiduciária, nos termos acima indicados, apenas poderão ser transferidas conjuntamente, a qualquer título, preservada a unicidade do credor fiduciário, exceto se a instituição financeira diversa seja **(a)** integrante do mesmo sistema de crédito cooperativo da instituição financeira credora da operação original, e **(b)** prestadora de garantia fidejussória na operação de crédito original.



## CROSS-ACCELERATION

Na extensão da alienação fiduciária sobre coisa imóvel, na hipótese de inadimplemento ausência de purgação da mora em relação a quaisquer das operações de crédito garantidas, independentemente de seu valor, o credor fiduciário poderá considerar vencidas antecipadamente as demais operações de crédito vinculadas à mesma garantia, hipótese em que será exigível a totalidade da dívida.

## EXTENSÃO DA HIPOTECA

A hipoteca poderá, por requerimento do proprietário, ser posteriormente estendida para garantir novas obrigações em favor de um mesmo credor. Diferentemente do que ocorre na extensão da alienação fiduciária, o credor não precisa ser instituição financeira ou Empresa Simples de Crédito.

Na hipótese de superveniente multiplicidade de credores garantidos pela mesma hipoteca estendida, apenas o credor titular do crédito prioritário poderá promover a execução judicial ou extrajudicial da garantia, exceto se convencionado de modo diverso por todos os credores.

## II PROCEDIMENTOS DE EXCUSSÃO

### PREVALÊNCIA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE OUTRAS CONSTRIÇÕES

Eventuais direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, não impedem a consolidação da propriedade do bem imóvel dado em alienação fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e a venda do imóvel no âmbito de eventual excussão da garantia. No caso de excussão da garantia e consequente venda do imóvel, os titulares dos direitos reais de garantia ou constrições sub-rogam-se no direito do devedor a eventual saldo remanescente que possa restar do produto da venda do imóvel.

### ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE DOIS OU MAIS IMÓVEIS PARA UMA MESMA DÍVIDA

Nas operações garantidas por alienação fiduciária de dois ou mais imóveis o credor fiduciário poderá promover a excussão de todos os imóveis em ato simultâneo, por meio de consolidação da propriedade e leilão de todos os imóveis em conjunto, ou em atos sucessivos, por meio de consolidação e leilão de cada imóvel em sequência, à medida do necessário para satisfação integral do seu crédito, exceto se o contrato de alienação fiduciária dispuser em sentido contrário.

Na hipótese de os imóveis alienados fiduciariamente estarem localizados em mais de uma circunscrição imobiliária, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer um dos registros de imóveis competentes e, uma vez realizada, importará em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão.

## SEGUNDO LEILÃO

A fim de esclarecer o ponto controverso na legislação anterior, a norma agora deixa claro procedimentos e regras relativas ao segundo leilão do imóvel:



### AUSÊNCIA DE PROPONENTES

No segundo leilão promovido pelo credor fiduciário para alienação do imóvel dado em garantia, não havendo lance igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais e das contribuições condominiais no segundo leilão, o credor fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel, além de ser exonerado da obrigação de entregar ao devedor eventual importância que sobejar.



### ACEITAÇÃO DE LANCE INFERIOR

Caso não haja lance igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais e das contribuições condominiais no segundo leilão, poderá ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem.



### RECOURSE CONTRA O DEVEDOR

Ao contrário do que a legislação dispunha anteriormente, nos casos em que o montante obtido com o leilão seja insuficiente para o pagamento integral da dívida garantida e demais despesas e encargos, a dívida não será considerada extinta, continuando o devedor obrigado pelo pagamento do saldo remanescente (i.e., há recourse contra o devedor).

➔ **EXCEÇÃO:** O disposto acima não se aplica aos procedimentos de cobrança, purgação de mora, consolidação da propriedade fiduciária e leilão decorrentes de financiamentos para aquisição ou construção de imóvel **residencial** do devedor (exceto para operações do sistema de consórcio). Nesses casos, se no segundo leilão não houver lance em valor igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária mais antiga vigente sobre o bem, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais e das contribuições condominiais, o credor fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel, mas a dívida será considerada extinta, com recíproca quitação.

## III EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL

### HIPOTECA

Os procedimentos já conhecidos no âmbito da execução extrajudicial de alienação fiduciária (conforme previstos na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997), foram incorporados à legislação para créditos garantidos por hipoteca, com as adaptações aplicáveis. Tal execução extrajudicial não se aplica, no entanto, às operações de financiamento da atividade agropecuária.

Nas operações de financiamento para a aquisição ou a construção de imóvel residencial do devedor, excetuadas aquelas compreendidas no sistema de consórcio, caso o montante obtido com a excussão da garantia hipotecária seja insuficiente para o pagamento da totalidade da dívida e das demais despesas relativas ao procedimento de cobrança e leilões, o devedor ficará exonerado da responsabilidade pelo saldo remanescente.

## CONCURSO DE CREDORES



### INTIMAÇÃO

Quando houver mais de um crédito garantido pelo mesmo imóvel, realizadas averbações de início da excussão extrajudicial da garantia hipotecária ou, se for o caso, de consolidação da propriedade em decorrência da execução extrajudicial da propriedade fiduciária, o oficial do registro de imóveis competente intimará simultaneamente todos os credores concorrentes para habilitarem os seus créditos no prazo de 15 dias contados da data de intimação.



### QUADRO DE CREDORES

Será feito pelo oficial do registro de imóveis incluirá os créditos e os graus de prioridade sobre o produto da excussão da garantia, de acordo com a antiguidade do crédito real.



### PRODUTO DA EXCUSSÃO

Os recursos obtidos a partir da excussão da garantia aos credores serão distribuídos pelo credor exequente, que deverá observar os graus de prioridade, bem como os prazos legais para a entrega ao devedor de eventual quantia remanescente após o pagamento de todos os credores.

## IV AGENTE DE GARANTIA

Passa a ser prevista a figura do agente de garantia, a ser designado pelos credores para atuar em nome próprio e em benefício deles (inclusive em ações judiciais), nos termos estabelecidos pelo ato de designação ou de contratação do agente de garantia.



### EXTENSÃO DOS PODERES DE AGENTE DE GARANTIAS

Qualquer garantia poderá ser constituída, levada a registro, gerida e ter a sua execução pleiteada pelo agente de garantia.



### RECEBIMENTO DO PRODUTO DA EXCUSSÃO; REPASSE AOS CREDORES

O montante obtido com a excussão de garantia deverá ser transferido pelo agente de garantia aos credores garantidos no prazo de 10 dias úteis. Enquanto não for transferido, o montante recebido constituirá patrimônio separado daquele do agente de garantia, o qual não poderá responder por suas obrigações pelo período de até 180 dias contados do recebido do produto da garantia.

## V VALOR DA DÍVIDA GARANTIDA

Não será mais necessário prever o exato valor do principal da dívida garantida no contrato de alienação fiduciária. Contudo, o valor deverá ser determinável no futuro, com indicação de seu valor máximo.

# TABELIÃES DE PROTESTO E DE NOTAS

## I SOLUÇÃO NEGOCIAL PRÉVIA

Fica permitida ao tabelião de protesto a recepção do título ou documento de dívida com a recomendação do apresentante ou credor, caso este assim opte e requeira expressamente, de proposta de solução negociada prévia ao protesto. A data de apresentação da proposta de solução negociada é considerada para todos os fins e efeitos de direito, inclusive para direito de regresso, interrupção da prescrição, execução, falência e cobrança de emolumentos, desde que frustrada a negociação prévia e esta seja convertida em protesto.

O prazo de resposta do devedor para a proposta de solução negociada será de até 30 dias, e a remessa será convertida em indicação para protesto pelo valor original da dívida na hipótese de negociação frustrada e se não houver a desistência do apresentante ou credor.

Em caso de concessão de desconto ao devedor, o cálculo dos emolumentos do tabelião, dos acréscimos legais e demais custos deverá ser feito com base no valor efetivamente pago.

## II INTIMAÇÃO POR MEIO ELETRÔNICO

Fica permitido ao tabelião de protesto utilizar meio eletrônico ou aplicativo multiplataforma de mensagens instantâneas e chamadas de voz, como o *Whatsapp*, para enviar intimações, caso em que a intimação será considerada cumprida quando comprovado o seu recebimento por meio de confirmação de recebimento da plataforma eletrônica ou outro meio eletrônico equivalente. Após três dias úteis sem que haja a comprovação de recebimento, deverá ser providenciada intimação no endereço fornecido pelo apresentante do título ou documento, na forma já prevista anteriormente em lei.

## III TABELIÃES DE NOTAS

Foram acrescentadas as seguintes competências aos tabeliões de notas (sem exclusividade): **(i)** certificação do implemento ou a frustração de condições e outros elementos negociais, respeitada a competência própria dos tabeliões de protesto, **(ii)** atuação como mediador ou conciliador e **(iii)** atuação como árbitro.

Especialmente no que diz respeito aos itens **(ii)** e **(iii)**, as mudanças acima têm sido criticadas por alguns especialistas, que alegam violação a dispositivos e garantias constitucionais (princípios da igualdade, livre iniciativa, livre concorrência e acesso à Justiça), além de questionarem o regime jurídico aplicável aos serviços notariais e de registro pela Constituição Federal, sob a ótica de que haveria intervenção em atividades privadas e na forma de prestação de serviços pela iniciativa privada, na esfera extrajudicial.

A Lei Brasileira de Arbitragem (Lei nº 9.307/1996) e a Lei de Mediação (Lei nº 13.140/2016) estabelecem que qualquer pessoa capaz que tenha a confiança das partes pode atuar como árbitro ou mediador, o que já abrangia tabeliões, registradores ou notários, desde que fora de suas atribuições como delegatários do Poder Público. Pontos sensíveis decorrentes da alteração legislativa podem envolver o oferecimento de serviços privados e extrajudiciais por tabeliões, mediante a cobrança de emolumentos, e debates sobre possível reserva de mercado para os delegatários do Poder Público para prestarem esses serviços de resolução de conflitos no âmbito dos cartórios.

# EMISSÃO DE DEBÊNTURES

Determinados requisitos relacionados à emissão de debêntures, conforme previstos na Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/1976), foram alterados.



## COMPETÊNCIA

A deliberação sobre a emissão de debêntures não conversíveis em ações poderá ser tomada pela pelo conselho de administração, tanto em companhias abertas como fechadas, exceto se houver disposição estatutária atribuindo competência à assembleia geral. Em companhias abertas, o estatuto poderá estabelecer a competência do conselho de administração para emissão de debêntures conversíveis, dentro do limite do capital autorizado.



## DESMEMBRAMENTO DE PRINCIPAL, JUROS E DEMAIS DIREITOS

Fica permitido o desmembramento do valor nominal, dos juros das debêntures e dos demais direitos conferidos aos debenturistas, o que ocorrerá somente após a CVM disciplinar as regras para tanto.



## REGISTRO E ARQUIVAMENTO DA ESCRITURA

Foi eliminada a obrigatoriedade de arquivamento da escritura de emissão de debêntures na junta comercial, observadas regras de divulgação a serem expedidas pela CVM ou pelo Poder Executivo.



## REGISTRO E PUBLICAÇÃO DO ATO SOCIETÁRIO

Permanece obrigatório o arquivamento na junta comercial e a publicação do referido ato, observadas regras de divulgação a serem expedidas pela CVM ou pelo Poder Executivo.



## REDUÇÃO DE QUÓRUM

A CVM poderá autorizar a redução do quórum mínimo necessário à aprovação de modificação nas condições das debêntures (i.e. metade das debêntures em circulação) nos casos de debêntures de emissão de companhia aberta com propriedade dispersa no mercado. Para tanto, a CVM deverá ser mencionada nos editais de convocação e a deliberação com quórum reduzido somente poderá ser adotado em terceira convocação, caso ocorra. As debêntures serão consideradas dispersas no mercado quando nenhum debenturista detiver, direta ou indiretamente, mais de metade das debêntures.

# ALÍQUOTA ZERO EM FUNDOS DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES

A Lei 14.711 introduziu importantes alterações no tratamento tributário aplicável aos investidores não-residentes nos fundos de investimento em participações (FIP, FIP-EE, FIC-FIP, FIP-E, FIP-PD&I).



## REVOGAÇÃO DA LIMITAÇÃO DE PARTICIPAÇÃO MÁXIMA

O requisito até então previsto na Lei nº 11.312/2006, de que o cotista não-residente não fosse titular direta ou indiretamente de mais de 40% das cotas emitidas pelo FIP, ou que lhe dessem direito ao recebimento de rendimento superior a 40% daquele produzido pelo fundo para que a alíquota do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos e ganhos auferidos no investimento em FIPs fosse zero foi revogado, inexistindo qualquer limite para investimento no FIP por investidor não-residente.

Assim, fica reduzida a zero a alíquota do imposto de renda incidente sobre os rendimentos auferidos nas aplicações nestes fundos (desde que qualificados como entidade de investimento, de acordo com as normas estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional) quando pagos, creditados, entregues ou remetidos a qualquer beneficiário residente ou domiciliado no exterior, individual ou coletivo, que realizar operações financeiras no País.



## REQUISITOS PARA ALÍQUOTA ZERO

**(i)** o cotista não pode ser residente em jurisdição com tributação favorecida (país que não tribute a renda ou que a tribute a alíquota máxima inferior a vinte por cento) e **(ii)** o FIP deve ser enquadrado como entidade de investimento.



## REVOGAÇÃO DO REQUISITO DE PORTFOLIO MÍNIMO

Foi revogado o dispositivo que exigia que, para fins fiscais, o FIP tivesse no mínimo 67% de seu portfólio investido em ações de companhias, debêntures conversíveis e bônus de subscrição. Os FIPs somente deverão cumprir apenas os limites de diversificação e as regras de investimento constantes da regulamentação estabelecida pela CVM.

A íntegra da Lei 14.711 está disponível para consulta no seguinte link:

[Lei 14.711](#)